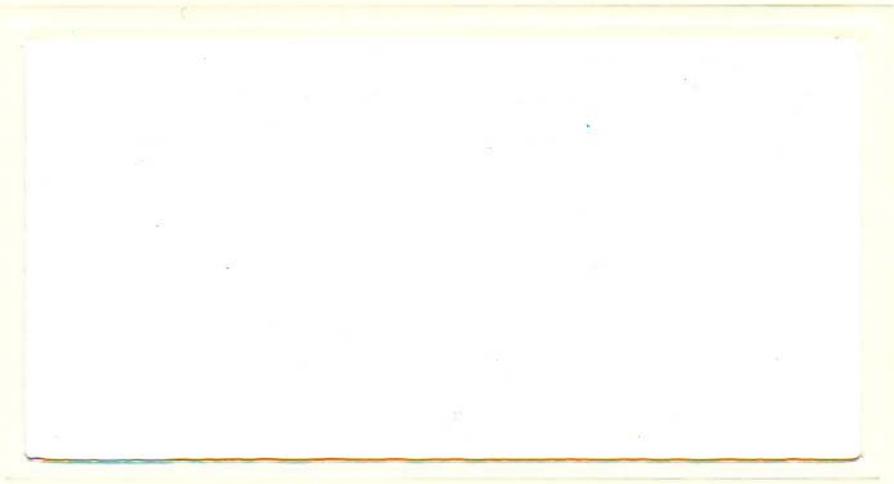


JiaHuiPingGuChong
ChongQingJinHuiPingGu
JinHuiPingGuChongQing



重庆金汇房地产土地资产评估事务所
CHONGQING JINHUI REAL ESTATE AND LAND ASSETS APPRAISAL CO.,LTD.

房屋征收评估结果报告

渝金汇评估[2017]017号

重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司

CHONGQING JINHUI REAL ESTATE AND LAND ASSETS APPRAISAL CO.,LTD.

房屋征收评估结果报告

房地产估价报告

渝金汇评估[2017]017号

重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司

中国·重庆



房地产估价报告

估价报告编号：渝金汇评估[2017]017号

估价项目名称：重庆市“北碚区梨园村72号片区棚改项目一期”
国有土地上房屋征收红线范围内重庆力帆汽车有限公司的被征收房屋（梨园村72号）价格评估

估价委托人：重庆市北碚区房屋管理局

房地产估价机构：重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司

注册房地产估价师：伍志兰 (5020120034)

易成南 (4420110204)

估价报告出具日期：二〇一七年一月四日





致估价委托人函

重庆市北碚区房屋管理局：

我公司受贵单位的委托，对重庆市“北碚区梨园村72号片区棚改项目一期”国有土地上房屋征收红线范围内重庆力帆汽车有限公司的被征收房屋[具体坐落：梨园村72号]进行了征收价格评估。

估价目的：为房屋征收部门与被征收人确定被征收房屋价值的补偿提供依据，评估被征收房屋的价值。

估价对象：重庆市“北碚区梨园村72号片区棚改项目一期”国有土地上房屋征收红线范围内重庆力帆汽车有限公司的被征收房屋[具体坐落：梨园村72号]，房屋总建筑面积为60444平方米，房屋用途为非住宅。详见如下：

《房屋评估明细表》

序号	产权证号	房屋基本情况							备注
		坐落	面积(平方米)	证载用途	结构	建成年代	楼层(层)	层高(米)	
1	房权证107字第038707号；渝国用(2004)第184号	北碚区梨园村72号内	55	非住宅，记事栏为门卫	混合	1991年	1	3米	
2	房权证107字第038706号；渝国用(2004)第184号	北碚区梨园村72号内	1234	非住宅，记事栏为厂房	钢混	1991年	1-3	第1层为7.2米，第2、3层为3米	
3	房权证107字第038708号；渝国用(2004)第184号	北碚区梨园村72号内	2186	非住宅，记事栏为焊接车间	砖柱砖墙	1969年	1	6米	屋顶受损严重
4	房权证107字第038709号；渝国用(2004)第184号	北碚区梨园村72号内	3412	非住宅，记事栏为宾馆	混合	1993年	1-6	3米	
5	房权证107字第038710号；渝国用(2004)第184号	北碚区梨园村72号内	1017	非住宅，记事栏为金焊工段	钢混	1996年	1-2	3米	
6	房权证107字第038711号；渝国用(2004)第184号	北碚区梨园村72号内	3234	非住宅，记事栏为油漆车间	钢混	1988年	1-3	第1层为11米，第二层和第三层均为3米	房屋有损坏
7	房权证107字第038712号；渝国用(2004)第184号	北碚区梨园村72号内	4704	非住宅，记事栏为新焊装车间	钢混	1999年	1	8米	屋顶加厚加钢筋



8	房权证 107 字第 038713 号； 渝国用 (2004) 第 184 号	北碚区梨园村 72 号 内	2304	非住宅，记事栏为车库	钢混	1996 年	1-2	3 米	
9	房权证 107 字第 038714 号； 渝国用 (2004) 第 184 号	北碚区梨园村 72 号 内	9312	非住宅，记事栏为厢式车间	钢混	1996 年	1-2	第 1 层 8 米，第二层 3 米	屋顶加厚加钢筋
10	房权证 107 字第 038715 号； 渝国用 (2004) 第 184 号	北碚区梨园村 72 号 内	299	非住宅，记事栏为原大集体厂房	砖柱砖墙	1985 年	1	6 米	
11	房权证 107 字第 038716 号； 渝国用 (2004) 第 184 号	北碚区梨园村 72 号 内	9312	非住宅，记事栏为小冲压车间	钢混	1996 年	1-2	第 1 层 12 米，第 2 层 3 米	
12	房权证 107 字第 038717 号； 渝国用 (2004) 第 184 号	北碚区梨园村 72 号 内	3456	非住宅，记事栏为大冲压车间	钢混	1996 年	1-2	第一层 8 米，第二层 3 米	屋顶加厚加钢筋
13	房权证 107 字第 038718 号； 渝国用 (2004) 第 184 号	北碚区梨园村 72 号 内	59	非住宅，记事栏为门卫室	钢混	1995 年	1	3 米	
14	房权证 107 字第 038719 号； 渝国用 (2004) 第 184 号	北碚区梨园村 72 号 内	788	非住宅，记事栏为小车库	混合	1994 年	1-2	3 米	
15	房权证 107 字第 038720 号； 渝国用 (2004) 第 184 号	北碚区梨园村 72 号 内	5245	非住宅，记事栏为办公楼	混合	1993 年	1-8	第 1 层 3.6 米，其余楼层为 3 米	
16	房权证 107 字第 038721 号； 渝国用 (2004) 第 184 号	北碚区梨园村 72 号 内	987	非住宅，记事栏为检测线车间	钢混	1978 年	1-2	第 1 层为 6 米，第 2 层 3 米	
17	房权证 107 字第 038722 号； 渝国用 (2004) 第 184 号	北碚区梨园村 72 号 内	5708	非住宅，记事栏为金工车间	钢混	1996 年	1-3	3 米	
18	房权证 107 字第 038723 号； 渝国用 (2004) 第 184 号	北碚区梨园村 72 号 内	7132	非住宅，记事栏为总装车间	钢混	1990 年	1-2	第 1 层 6 米，第 2 层为 11 米	
合计		——	60444	——	——	——	——	——	

价值时点：2016年12月26日，该日期为本项目房屋征收决定公告之日。

价值类型：被征收房屋价值应为在正常交易情况下，有熟悉情况的交易双方以公平交易方式在价值时点（房屋征收决定公告之日）自愿进行交易的金额，且假定被征收房屋没有租赁、抵押、查封等情况。

估价方法：根据《重庆市国有土地上房屋征收评估技术规范（试行）》（渝国土房管发[2011]172号）载：类似房地产有经济收益的，应当选用收益



法评估。我们对估价对象进行了实地查勘，估价对象为非住宅房地产，所在区域有类似房地产，且租赁案例较多，有稳定的经济收益，我们根据相关技术规范，采用收益法对非住宅用房进行评估。

估价结果：经本公司估价人员实地查勘，遵循独立、客观、公正的估价原则，按照科学的方法分析、测算，确定委估房地产在价值时点2016年12月26日的评估价值为：

建筑面积：60444平方米

评估总价：232090210元

大写：贰亿叁仟贰佰零玖万零贰佰壹拾元整。

房地产征收价格评估结果明细表

序号	房屋坐落	产权人	房屋结构	房屋用途	土地使用权类型	修建年代	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(元)
1	北碚区梨园村72号内	重庆力帆汽车有限公司	混合	非住宅	出让	1991年	55	3700	203500
2	北碚区梨园村72号内	重庆力帆汽车有限公司	钢混	非住宅	出让	1991年	1234	3820	4713880
3	北碚区梨园村72号内	重庆力帆汽车有限公司	砖柱砖墙	非住宅	出让	1969年	2186	3580	7825880
4	北碚区梨园村72号内	重庆力帆汽车有限公司	混合	非住宅	出让	1993年	3412	3890	13272680
5	北碚区梨园村72号内	重庆力帆汽车有限公司	钢混	非住宅	出让	1996年	1017	3700	3762900
6	北碚区梨园村72号内	重庆力帆汽车有限公司	钢混	非住宅	出让	1988年	3234	3800	12289200
7	北碚区梨园村72号内	重庆力帆汽车有限公司	钢混	非住宅	出让	1999年	4704	3910	18392640
8	北碚区梨园村72号内	重庆力帆汽车有限公司	钢混	非住宅	出让	1996年	2304	3700	8524800
9	北碚区梨园村72号内	重庆力帆汽车有限公司	钢混	非住宅	出让	1996年	9312	3910	36409920
10	北碚区梨园村72号内	重庆力帆汽车有限公司	砖柱砖墙	非住宅	出让	1985年	299	3640	1088360



11	北碚区梨园村72号内	重庆力帆汽车有限公司	钢混	非住宅	出让	1996年	9312	3890	36223680
12	北碚区梨园村72号内	重庆力帆汽车有限公司	钢混	非住宅	出让	1996年	3456	3910	13512960
13	北碚区梨园村72号内	重庆力帆汽车有限公司	钢混	非住宅	出让	1995年	59	3700	218300
14	北碚区梨园村72号内	重庆力帆汽车有限公司	混合	非住宅	出让	1994年	788	3700	2915600
15	北碚区梨园村72号内	重庆力帆汽车有限公司	混合	非住宅	出让	1993年	5245	3890	20403050
16	北碚区梨园村72号内	重庆力帆汽车有限公司	钢混	非住宅	出让	1978年	987	3660	3612420
17	北碚区梨园村72号内	重庆力帆汽车有限公司	钢混	非住宅	出让	1996年	5708	3700	21119600
18	北碚区梨园村72号内	重庆力帆汽车有限公司	钢混	非住宅	出让	1990年	7132	3870	27600840
合计		——	——	——	——	——	60444	——	232090210

本估价报告的结果在满足“估价的假设和限制条件”下成立，依照法律的有关规定发生法律效力。

以上内容摘自渝金汇评估[2017]017号重庆市“北碚区梨园村72号片区棚改项目一期”国有土地上房屋征收红线范围内重庆力帆汽车有限公司的被征收房屋[具体坐落：梨园村72号]价格评估。欲了解本报告的全面情况，应认真阅读报告书全文。



重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司

法定代表人：韩杰

二〇一七年一月四日



目 录

估价师声明	4
估价假设和限制条件	5
估价结果报告	8
一、估价委托人	
二、房地产估价机构	
三、估价目的	
四、估价对象	
五、价值时点	
六、价值类型	
七、估价原则	
八、估价依据	
九、估价方法	
十、估价结果	
十一、注册房地产估价师	
十二、实地查勘期	
十三、估价作业期	
估价技术报告	16
(技术报告由估价机构存档和有关管理部门查阅)	
附件:	
1、国有土地上房屋征收确定估价机构结果公告复印件;	
2、估价对象位置图;	
3、估价对象相关照片;	
4、《重庆市北碚区人民政府关于北碚区梨园村 72 号片区棚改项目一期国有土地上房屋征收决定》(北碚府发[2016]85 号)复印件;	
5、《重庆市北碚区人民政府关于北碚区梨园村 72 号片区棚改项目一期国有土地上房屋征收公告》(北碚府发[2016]86 号)复印件;	
6、《北碚区梨园村 72 号片区棚改项目一期国有土地上房屋征收补偿安置方案》和统一社会信用代码证书复印件;	
7、估价机构营业执照和估价资质证书复印件;	
8、注册房地产估价师估价资格证书复印件。	



估价师声明

我们郑重声明:

1、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师是依照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

(1) 国家标准

- ① 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；
- ② 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)；
- ③ 《关于印发〈国有土地上房屋征收评估办法〉的通知》(建房[2011]77号)。

(2) 地方标准

- ① 《重庆市人民政府办公厅关于印发〈重庆市国有土地上房屋征收与补偿办法(暂行)〉等有关办法的通知》(渝办发[2011]123号)；
- ② 《重庆市国有土地上房屋征收评估技术规范(试行)》(渝国土房管发[2011]172号)；
- ③ 重庆市国土房管局关于印发《重庆市国有土地上房屋征收评估管理办



法（试行）》的通知（渝国土房管发〔2011〕173号）；

④《北碚区国有土地上房屋征收与补偿实施细则（暂行）》（北碚府发〔2011〕51号）；

⑤《关于修改〈北碚区国有土地上房屋征收与补偿实施细则（暂行）〉部分内容的通知》（江碚府发〔2011〕106号）。



估价假设和限制条件

一、估价的假设条件

(一) 一般假设

1、根据估价委托人提供的《北碚区梨园村 72 号片区棚改项目一期——有证房屋评估明细表》、《国有土地上房屋征收确定估价机构结果公告》、《重庆市北碚区人民政府关于北碚区梨园村 72 号片区棚改项目一期国有土地上房屋征收决定》（北碚府发[2016]85 号）和《重庆市北碚区人民政府关于北碚区梨园村 72 号片区棚改项目一期国有土地上房屋征收公告》（北碚府发[2016]86 号）等资料，注册房地产估价师对估价对象的权属、面积、用途等资料进行了必要的关注和检查。假定估价委托人提供的用于本次房地产估价的情况和资料完全合法、真实、准确、完整。

2、注册房地产估价师对估价对象的现场查勘仅限于估价对象的外观、内部状况、维护管理状况和周围环境，对房屋安全及环境污染未作特别鉴定，不能确定估价对象有房屋质量问题及环境污染。假定估价对象无房屋质量问题及环境污染。

3、价值时点房地产市场为公平、公开、自愿之市场，估价对象有足够的买方和卖方，且进入市场无障碍；同时也未考虑特殊交易方式对估价结果的影响。

4、估价对象无质量和结构缺陷、能独立持续使用、独立变现并能合法享有及分摊整体房地产的各项权益和服务配套设施。

(二) 未定事项假设：本次估价的估价对象不存在未确定事项，故本估价报告无未定事项假设。

(三) 背离事实假设：本次估价为评估被征收房屋的价值，不考虑被征收房屋租赁、抵押、查封、室内装饰装修等因素影响。



(四) 不相一致假设: 本次的估价对象状况(如用途、权属、名称和地址等)以委托方(重庆市北碚区房屋管理局)提供的《北碚区梨园村 72 号片区棚改项目一期一一有证房屋评估明细表》为准。至价值时点,委托方未提供估价对象状况不相一致的认定或处理结果,故本估价报告无不相一致事项假设。

(五) 依据不足假设: 本次估价以委托方(重庆市北碚区房屋管理局)根据估价对象的合法产权资料信息编制的《北碚区梨园村 72 号片区棚改项目一期一一有证房屋评估明细表》上反映估价对象状况的资料为依据,估价对象不存在依据不足事项,故本估价报告无依据不足事项假设。

二、估价报告使用限制

1、估价报告使用者为估价委托人,或为估价委托合同中约定的其他估价报告使用者和国家法律、法规的规定的估价报告使用者。任何未经估价机构和估价委托人确认的机构或个人,不能因得到估价报告而成为估价报告使用者。未经本估价机构同意,任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用,亦不得以其他任何方式公开发表。估价机构不承担上述以外的任何单位和个人对本报告书的全文或部分内容提出的任何责任。

2、估价报告则仅供报告中列明的征收补偿估价目的使用,若用于其他用途或目的,估价报告无效。

3、本次估价对象的房屋用途、房屋面积、房屋结构等房屋的基本状况是以委托估价人提供的《江北区北碚区梨园村 72 号片区棚改项目一期一一有证房屋评估明细表》予以确定。

4、根据“重庆市国土房管局关于印发《重庆市国有土地上房屋征收评估管理办法(试行)》的通知”(渝国土房管发[2011]173号)中有关实地查勘的规定,估价人员已对被征收房屋进行了实地查勘,同时对被征收房屋现



状拍摄了照片，并作了相关记录。估价人员、征收实施人、被征收人在实地查勘记录表上签字确定。被征收人未能在实地查勘记录表上签字的，由无利害关系的第三人签字。对于未能入户的，我们对估价对象外观及入户大门进行了查勘和拍摄了照片，并由估价人员、征收实施人、无利害关系的第三人在现场查勘记录表上签字。

5、因征收房屋室内装饰装修由征收当事人协商确定或房地产估价机构另行评估确定，故本次所评估被征收房屋价值不包括被征收房屋室内装饰装修价值。

6、本估价结论未考虑被征收房屋在未来房地产市场变化风险等因素对估价对象价值的影响。

7、房地产估价报告的有效期为1年，超过1年，报告失效。

报告的估价结果是估价人员在估价报告已列明的估价假设和限制条件下做出的结论，报告使用方超出估价假设和限制条件而使用本报告估价结论造成的后果估价方不负任何法律责任。在价值时点特定目的或报告中所遵循的估价原则、估价对象用途以及估价假设和限制条件发生变化时，估价结果相应失效。

三、估价报告使用附加说明

根据重庆市国土房管局关于印发《重庆市国有土地上房屋征收评估管理办法试行》的通知（渝国土房管发〔2011〕173号）中第二十一条规定：“被征收人或者房屋征收部门对评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起10日内，向评估机构申请复核评估。申请复核评估的，应当向原评估机构提出书面复核评估申请，并指出评估报告存在的问题。”第二十二条规定：“原评估机构应当自收到书面复核评估申请之日起10日内对评估结果进行复核。复核后，改变原评估结果的，应当重新出具评估报告；评估结果没有改变的，应当书面告知复核评估申请人。”第二十三条规定：“被征收人或者房屋征



收部门对原评估机构的复核结果有异议的，应当自收到复核结果之日起10日内，向被征收房屋所在地评估专家委员会申请鉴定。被征收人对补偿仍有异议的，按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十六条规定处理。”



估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：重庆市北碚区房屋管理局

二、房地产估价机构

单位名称：重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司

法定代表人：韩杰

房地产评估资格等级：二级

证书编号：渝房评准字（2014）第 2-002 号

办公地址：重庆北部新区高新园黄山大道中段 3 号（水星 A2）7 楼

联系电话：（023）63066920

传 真：（023）63066910、63860539

三、估价目的

为房屋征收部门与被征收人确定被征收房屋价值的补偿提供依据，评估被征收房屋的价值。

四、估价对象

（一）估价范围

估价对象位于重庆市北碚区“江北区北碚区梨园村 72 号片区棚改项目一期”房屋征收红线范围内的国有土地上的被征收房屋，具体坐落为梨园村 72 号片区棚改项目一期国有土地上房屋征收补偿安置方案》中第九条第二项：征收补偿按照独立房地产权证予以认定，一个房地产权证为一个产权户，一个房地产权证有多个共有产权人的仍按一个产权户计算。本方案中的“户”所指均为“产权户”），建筑总面积 60444 平方米，详见《北碚区梨园村 72 号片区棚改项目一期——有证房屋评估明细表》。

（二）估价对象区位状况：



1、地理位置

估价对象所在片区位于北碚区梨园村 72 号，临新星路，与北碚区实验小学相邻，距北碚区老城商圈和北碚轻轨站约 600 米，距北碚汽车站约 1 公里，距北碚高速路上道口约 4.2 公里，距重庆江北国际机场约 32 公里。

2、环境条件

估价对象所在片区为成熟商住区，附近新建商品房较少，旧房多，距北碚商圈近，人流量、车流量大，有轻度空气污染和噪声污染，绿化率一般，环境条件一般。

3、交通条件

估价对象所在区域交通较便利，路网密度较高，近邻轻轨 6 号线北碚站和月亮田路口公交车站，有 586、587 等路公交车停靠该站，交通较便利。

4、基础设施及公用设施配套状况

估价对象所在区域内水、电、气、道路等基础配套设施全部进入市政网络，满足人们日常生产、生活需要，区域分布有北碚区第九人民医院、天奇广场、重百商场、国美电器、建设银行、工商银行、北碚实验小学、朝阳小学等市政、生活附属设施及教育配套设施，区域公用配套设施完备。

5、商服繁华度

估价对象周边多为商住物业，如望月村小区、月兴村小区、胜利街小区等，所在区域有建设银行、工商银行、邮政银行、农商行等金融机构，以及北碚老城步行街，商服繁华度较高。

(二) 估价对象实物状况

1、土地基本状况

坐落：“北碚区梨园村 72 号片区棚改项目一期”房屋征收红线范围内（具体坐落：梨园村 72 号）；

土地用途：工业用地；

土地使用权类型：出让；

土地级别：重庆市工业 6 级；

土地面积：87040.3 平方米；



地形地势：不规则多边形（重庆市土地证附图）；

土地开发程度：红线外“六通”（通上下水、通电、通气、通讯、通路），红线内“六通”（通上下水、通电、通气、通讯、通路）；

四至：根据估价人员实地查勘，估价对象所在片区东临支路、南临新星路，西临北碚区实验小学，北临龙溪路和天生路。

地质土壤：地质优良。

2、建筑物基本状况

(1) 估价对象实体状况

估价对象位于重庆市北碚区“北碚区梨园村72号片区棚改项目一期”房屋征收红线范围内的国有土地上的被征收房屋，具体坐落为重庆市北碚区梨园村72号（产权人为重庆力帆汽车有限公司）。估价对象房屋类型主要为生产、生产辅助和办公用房，共18幢建筑物，建筑面积共计60444平方米，结构主要为钢混、混合、砖柱砖墙等，其土地使用权类型为出让，水、电等设施齐全。

估价对象建筑物状况表

序号	产权人	房屋坐落	房屋证载用途	土地证载用途	建筑面积(m ²)	建筑年代	现场查勘状况
1	重庆力帆汽车有限公司	北碚区梨园村72号内	非住宅，记事栏为门卫	工业用地	55	1991年	外墙为墙砖，1层，层高3米，入户木门，室内铝合金窗，地面为水磨石，内墙面和天棚刷白，通水、电、气、讯、闭路等设施，维护保养情况较好。
2	重庆力帆汽车有限公司	北碚区梨园村72号内	非住宅，记事栏为厂房	工业用地	1234	1991年	外墙为墙砖，3层，层高第1层为7.2米，第2、3层为3米，预留门洞，室内铝合金窗，地面为水泥地面，内墙面和天棚刷白，通水、电、气、讯、闭路等设施，维护保养情况较好。
3	重庆力帆汽车有限公司	北碚区梨园村72号内	非住宅，记事栏为焊接车间	工业用地	2186	1969年	外墙为刷白，3层，层高第1层为7.2米，第2、3层为3米，预留门洞，室内铝合金窗，地面为水泥地面，内墙面和天棚刷白，通水、电、气、讯、闭路等设施，维护保养情况较好。
4	重庆力帆汽车有限公司	北碚区梨园村72号内	非住宅，记事栏为宾馆	工业用地	3412	1993年	外墙贴墙砖，6层，层高3米，入户玻璃门，室内木门，室内铝合金窗，玻璃门，地面为地砖和水磨石，内墙面和天棚刷白，通水、电、气、讯、闭路等设施，维护保养情况较好。



5	重庆力帆汽车有限公司	北碚区梨园村72号内	非住宅,记事栏为金焊工段	工业用地	1017	1996年	外墙贴墙砖,2层,层高3米,预留门洞,室内铝合金窗,地面为水泥地面,内墙面和天棚刷白,通水、电、气、讯、闭路等设施,维护保养情况一般。
6	重庆力帆汽车有限公司	北碚区梨园村72号内	非住宅,记事栏为油漆车间	工业用地	3234	1988年	外墙刷白,3层,第1层为11米,第2层和第3层均为3米,预留门洞,室内铝合金窗,地面为水泥地面,内墙面和天棚刷白,通水、电、气、讯、闭路等设施,房屋有部分损坏。
7	重庆力帆汽车有限公司	北碚区梨园村72号内	非住宅,记事栏为新焊装车间	工业用地	4704	1999年	外墙刷白,1层,层高8米,入户卷帘门,钢架玻璃窗,地面为水泥地面,内墙面和天棚刷白,通水、电、气、讯、闭路等设施,维护保养情况较好,屋顶有加厚加钢筋。
8	重庆力帆汽车有限公司	北碚区梨园村72号内	非住宅,记事栏为车库	工业用地	2304	1996年	外墙刷白,2层,层高3米,入户预留门洞,钢架玻璃窗,地面为水泥地面,内墙面和天棚刷白,通水、电、气、讯、闭路等设施,维护保养情况一般。
9	重庆力帆汽车有限公司	北碚区梨园村72号内	非住宅,记事栏为厢式车间	工业用地	9312	1996年	外墙墙砖,2层,第1层8米,第2层3米,入户卷帘门,钢架玻璃窗,地面为水泥地面,内墙面和天棚刷白,通水、电、气、讯、闭路等设施,维护保养情况较好。
10	重庆力帆汽车有限公司	北碚区梨园村72号内	非住宅,记事栏为原大集体厂房	工业用地	299	1985年	外墙清水,1层,层高6米,入户预留门洞,地面为水泥地面,内墙面和天棚刷白,通水、电、气、讯、闭路等设施,维护保养情况一般。
11	重庆力帆汽车有限公司	北碚区梨园村72号内	非住宅,记事栏为小冲压车间	工业用地	9312	1996年	外墙马赛克,2层,层高第1层12米,第2层3米,第,入户卷帘门,钢架玻璃窗,地面为水泥地面,内墙面和天棚刷白,通水、电、气、讯、闭路等设施,维护保养情况较好。
12	重庆力帆汽车有限公司	北碚区梨园村72号内	非住宅,记事栏为大冲压车间	工业用地	3456	1996年	外墙墙砖,2层,层高第1层8米,第2层3米,第,入户卷帘门,钢架玻璃窗,地面为水泥地面,内墙面和天棚刷白,通水、电、气、讯、闭路等设施,维护保养情况较好。
13	重庆力帆汽车有限公司	北碚区梨园村72号内	非住宅,记事栏为门卫室	工业用地	59	1995年	外墙墙砖,1层,层高3米,入户预留门洞,铝合金窗,地面为水泥地面,内墙面和天棚刷白,通水、电、气、讯、闭路等设施,维护保养情况一般。
14	重庆力帆汽车有限公司	北碚区梨园村72号内	非住宅,记事栏为小车库	工业用地	788	1994年	外墙墙砖,2层,层高3米,入户预留门洞,铝合金窗,地面为水泥地面,内墙面和天棚刷白,通水、电、气、讯、闭路等设施,维护保养情况较好。



15	重庆力帆汽车有限公司	北碚区梨园村72号内	非住宅, 记事栏为办公楼	工业用地	5245	1993年	外墙墙砖, 8层, 第1层3.6米, 其余楼层为3米, 入户玻璃门、木门, 铝盒金窗, 地面为大理石地面和水磨石地面, 内墙面刷白, 天棚刷白和吊顶, 通水、电、气、讯、闭路等设施, 维护保养情况较好。
16	重庆力帆汽车有限公司	北碚区梨园村72号内	非住宅, 记事栏为检测线车间	工业用地	987	1978年	外墙刷白和清水, 2层, 第1层6米, 其余楼层为3米, 入户预留门窗洞, 地面为水泥地面, 内墙面刷白, 石棉瓦顶, 通水、电、气、讯、闭路等设施, 维护保养情况一般。
17	重庆力帆汽车有限公司	北碚区梨园村72号内	非住宅, 记事栏为金工车间	工业用地	5708	1996年	外墙刷白, 3层, 层高均为3米, 入户预留门窗洞, 地面为水泥地面, 内墙面和天棚刷白, 通水、电、气、讯、闭路等设施, 维护保养情况一般。
18	重庆力帆汽车有限公司	北碚区梨园村72号内	非住宅, 记事栏为总装车间	工业用地	7132	1990年	外墙刷白, 2层, 第1层6米, 第2层为11米, 入户预留门窗洞, 地面为水泥地面, 内墙面和天棚刷白, 通水、电、气、讯、闭路等设施, 维护保养情况一般。
合计	—	—	—	—	60444	—	—

(三) 估价对象权利状况

1、国有土地使用权

根据国家、地方有关规定, 本次估价对象具有合法、完善的国有土地使用权, 本次估价结果包含应分摊的国有土地使用权。

2、房屋所有权

根据国家、地方有关规定, 本次估价对象具有合法、完善的房屋所有权, 并且无权利限制。

五、价值时点

根据《国有土地上房屋征收评估办法》、《重庆市国有土地上房屋征收评估管理办法(试行)》和《重庆市国有土地上房屋征收评估技术规范(试行)》的相关规定: 房屋征收价值时点为征收决定公告之日, 本次评估项目房屋征收决定公告日为2016年12月26日, 故本次价值时点为2016年12月26日, 本次估价的所有取价标准均为价值时点之有效价格标准。

六、价值类型



被征收房屋价值应为在正常交易情况下，有熟悉情况的交易双方以公平交易方式在房屋征收决定公告之日自愿进行交易的金额，且假定被征收房屋没有租赁、抵押、查封等情况。

七、估价原则

此次估价在独立性、客观性、科学性的工作原则及房地产估价合法原则、价值时点等经济性原则指导下进行，主要遵循如下操作性原则进行评估。

1、独立、客观、公正原则

遵循独立、客观、公正原则，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2、合法原则

遵循合法原则，评估价值为依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3、价值时点原则

遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

4、替代性原则

遵循替代性原则，评估价值与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差应在合理范围内。

八、估价依据

（一）政策法规：

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《国有土地上房屋征收与补偿条例》（中华人民共和国国务院令第590号）；
- 4、《国有土地上房屋征收评估办法》（建房[2011]77号）；
- 5、《重庆市国有土地上房屋征收与补偿办法（暂行）》（渝办发[2011]123号）；



6、《重庆市国有土地上房屋征收评估管理办法（试行）》（渝国土房管发[2011]173号）；

7、《北碚区国有土地上房屋征收与补偿实施细则（暂行）》（北碚府发[2011]51号）；

8、《关于修改〈北碚区国有土地上房屋征收与补偿实施细则（暂行）〉部分内容的通知》（江碚府发[2011]106号）；

9、《重庆市国土房管局关于公布执行重庆市主城区及江津区双福街道珞璜镇土地级别的通知》（渝国土房管[2012]305号）。

（二）技术规范

1、中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015《房地产估价规范》；

2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

3、《城镇土地估价规程》（中华人民共和国国家标GB/T18508-2014）；

4、《重庆市国有土地上房屋征收评估技术规范（试行）》（渝国土房管发[2011]172号）。

（三）估价委托人提供资料（复印件）：

1、国有土地上房屋征收确定估价机构结果公告；

2、估价委托人《统一社会信用代码证书》；

3、《北碚区梨园村72号片区棚改项目一期一一有证房屋评估明细表》；

4、《重庆市北碚区人民政府关于北碚区梨园村72号片区棚改项目一期国有土地上房屋征收决定》（北碚府发[2016]85号）；

5、《重庆市北碚区人民政府关于北碚区梨园村72号片区棚改项目一期国有土地上房屋征收公告》（北碚府发[2016]86号）；

6、《北碚区梨园村72号片区棚改项目一期国有土地上房屋征收补偿安置方案》。

（四）估价人员现场查勘、搜集、整理的资料：

1、估价人员调查重庆市同类房地产市场所取得的资料；



2、估价人员收集的相关询价资料、参数资料和国家及重庆有关部门发布的统计资料和技术指标资料；

3、估价人员现场查勘、搜集、整理的资料。

(五) 评估业务约定书。

九、估价方法

(一) 估价方法：根据《房地产估价规范》，房地产估价主要有比较法、收益法、成本法，假设开发法。

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

比较法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转化为价值得到估价对象价值或价格的方法。

收益法适用于估价对象或同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

对很少发生交易而限制了比较法运用，又没有经济收入或没有潜在经济收入而限制了收益法运用的房地产，特别适用成本法估价。

假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产，包括可供开发的土地、在建工程、可重新开发、更新改造或改变用途的旧房。



(二) 选用估价方法及理由:

根据《重庆市国有土地上房屋征收评估技术规范(试行)》(渝国土房管发[2011]172号)载:类似房地产有经济收益的,应当选用收益法评估。我们对估价对象进行了实地查勘,估价对象为非住宅房地产,所在区域有类似房地产,且租赁案例较多,有稳定的经济收益,我们根据相关技术规范,采用收益法对非住宅用房进行评估。

(三) 估价方法的定义及计算公式

收益法

收益法的基本原理——预期原理

收益法是指运用适当的资本化率,将收益性房地产未来各期的正常纯收益折算到价值时点上的现值,求其之和得出估价对象价格的一种方法。其基本公式为:

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+r)^i}$$

式中: V — 房地产评估价格;

A_i — 未来第 i 年的净收益;

r — 资本化率;

n — 未来可获收益的年限。

被征收房屋价格=新房价格 × (1 ± 各项调整因素)

十、估价结果:

经本公司估价人员实地查勘,遵循独立、客观、公正的估价原则,按照科学的方法分析、测算,确定委估房地产在价值时点2016年12月26日的评估价值为:

建筑面积: 60444平方米

评估总价: 232090210元

大写: 贰亿叁仟贰佰零玖万零贰佰壹拾元整。

房地产征收价格评估结果明细表

序	房屋坐落	产权人	房屋结构	房屋用途	土地使用	修建	建筑面积	评估单价	评估总价
---	------	-----	------	------	------	----	------	------	------



号					权类型	年代	(m ²)	(元/m ²)	(元)
1	北碚区梨园村72号内	重庆力帆汽车有限公司	混合	非住宅	出让	1991年	55	3700	203500
2	北碚区梨园村72号内	重庆力帆汽车有限公司	钢混	非住宅	出让	1991年	1234	3820	4713880
3	北碚区梨园村72号内	重庆力帆汽车有限公司	砖柱砖墙	非住宅	出让	1969年	2186	3580	7825880
4	北碚区梨园村72号内	重庆力帆汽车有限公司	混合	非住宅	出让	1993年	3412	3890	13272680
5	北碚区梨园村72号内	重庆力帆汽车有限公司	钢混	非住宅	出让	1996年	1017	3700	3762900
6	北碚区梨园村72号内	重庆力帆汽车有限公司	钢混	非住宅	出让	1988年	3234	3800	12289200
7	北碚区梨园村72号内	重庆力帆汽车有限公司	钢混	非住宅	出让	1999年	4704	3910	18392640
8	北碚区梨园村72号内	重庆力帆汽车有限公司	钢混	非住宅	出让	1996年	2304	3700	8524800
9	北碚区梨园村72号内	重庆力帆汽车有限公司	钢混	非住宅	出让	1996年	9312	3910	36409920
10	北碚区梨园村72号内	重庆力帆汽车有限公司	砖柱砖墙	非住宅	出让	1985年	299	3640	1088360
11	北碚区梨园村72号内	重庆力帆汽车有限公司	钢混	非住宅	出让	1996年	9312	3890	36223680
12	北碚区梨园村72号内	重庆力帆汽车有限公司	钢混	非住宅	出让	1996年	3456	3910	13512960
13	北碚区梨园村72号内	重庆力帆汽车有限公司	钢混	非住宅	出让	1995年	59	3700	218300
14	北碚区梨园村72号内	重庆力帆汽车有限公司	混合	非住宅	出让	1994年	788	3700	2915600
15	北碚区梨园村72号内	重庆力帆汽车有限公司	混合	非住宅	出让	1993年	5245	3890	20403050
16	北碚区梨园村72号内	重庆力帆汽车有限公司	钢混	非住宅	出让	1978年	987	3660	3612420
17	北碚区梨园村72号内	重庆力帆汽车有限公司	钢混	非住宅	出让	1996年	5708	3700	21119600
18	北碚区梨园村72号内	重庆力帆汽车有限公司	钢混	非住宅	出让	1990年	7132	3870	27600840



合计	—	—	—	—	—	60444	—	232090210
----	---	---	---	---	---	-------	---	-----------

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
伍志兰	5020120034	伍志兰	2017年1月18日
易成南	4420110204	易成南	2017年1月18日

十二、实地查勘期

估价人员进入估价对象现场实地查勘的日期为 2015 年 10 月 12 日。

十三、估价作业期

本估价作业期为 2015 年 10 月 12 日至 2017 年 1 月 4 日。



房地产估价技术报告

(技术报告由估价机构和有关管理部门查阅)

附 件 (复印件)

- 1、国有土地上房屋征收确定估价机构结果公告复印件;
- 2、估价对象位置图;
- 3、估价对象相关照片;
- 4、《重庆市北碚区人民政府关于北碚区梨园村 72 号片区棚改项目一期国有土地上房屋征收决定》(北碚府发[2016]85号)复印件;
- 5、《重庆市北碚区人民政府关于北碚区梨园村 72 号片区棚改项目一期国有土地上房屋征收公告》(北碚府发[2016]86号)复印件;
- 6、《北碚区梨园村 72 号片区棚改项目一期国有土地上房屋征收补偿安置方案》、统一社会信用代码证书复印件;
- 7、估价机构营业执照和估价资质证书复印件;
- 8、注册房地产估价师估价资格证书复印件。

2019-1

国有土地上房屋征收确定 估价机构结果公告

梨园村 72 号片区项目拟被征收人：

因实施梨园村 72 号片区棚户区改造项目，需对梨园村 72 号内房屋进行征收。

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《重庆市国有土地上房屋征收与补偿办法（暂行）》、《重庆市国有土地上房屋征收评估机构确定办法（试行）》的规定，我局发布了《国有土地上房屋征收机构协商选定估价机构公告》，在公告的协商选定估价机构期限内（2015 年 9 月 8 日—2015 年 9 月 11 日），我局收到项目范围内拟被征收人书面协商一致选定估价机构的结果，选定重庆金汇房地产房地产土地资产评估事务有限责任公司为该征收片区评估机构，符合《重庆市国有土地上房屋征收评估机构确定办法（试行）》第八条：“被征收人应当在协商选定期限内协商选定房地产估价机构，并将协商选定结果以书面形式报房屋征收部门……”的规定。

现将结果公告如下：

当选评估机构：重庆金汇房地产房地产土地资产评估事务有限责任公司

公告发布机关电话：68219315



估价对象现场照片



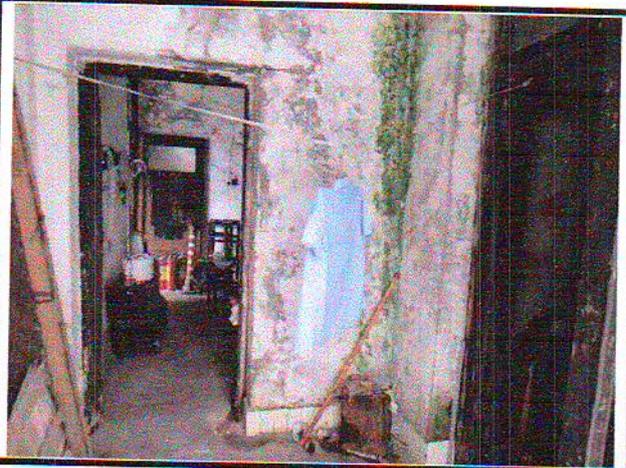
估价对象周边状况



估价对象周边状况



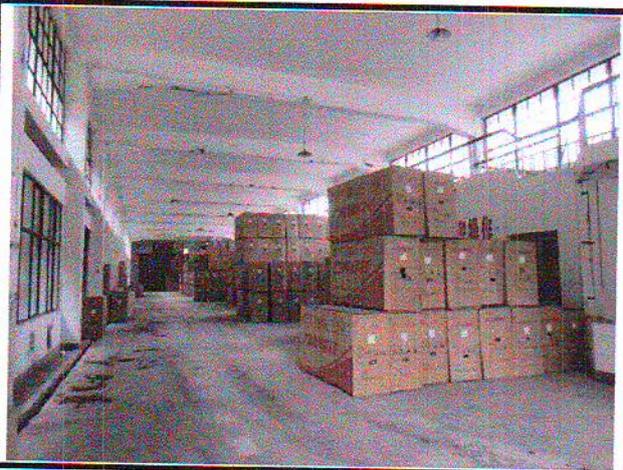
估价对象 1 外观



估价对象 1 内部



估价对象 2 外观



估价对象 2 内部

评估机构

重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司



估价对象3外观



估价对象3内部



估价对象4外观



估价对象4内部



估价对象5外观



估价对象5内部

评估机构

重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司



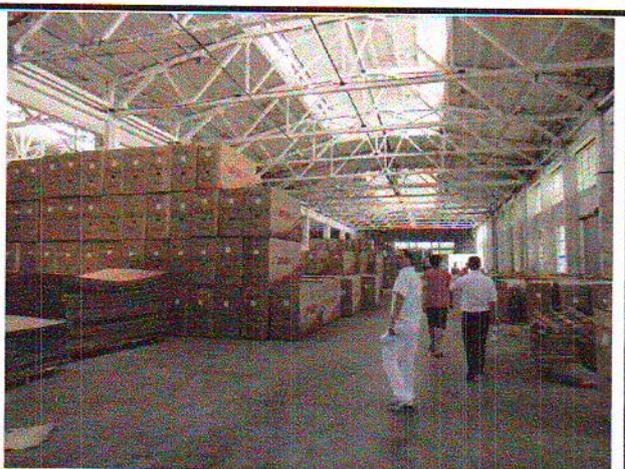
估价对象6外观



估价对象6内部



估价对象7外观



估价对象7内部



估价对象8外观



估价对象8内部

评估机构

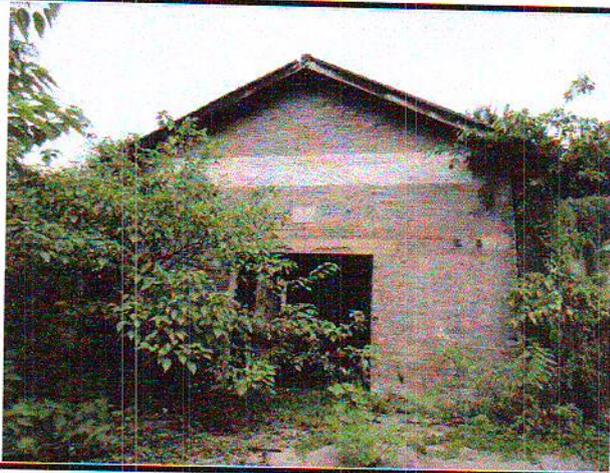
重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司



估价对象 9 外观



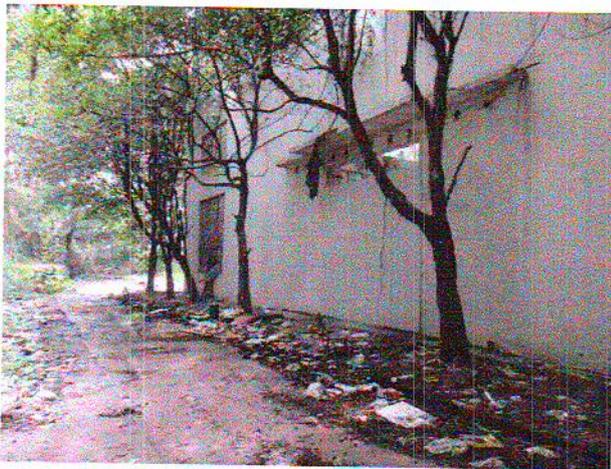
估价对象 9 内部



估价对象 10 外观



估价对象 10 内部



估价对象 11 外观



估价对象 11 内部

评估机构

重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司



估价对象 12 外观



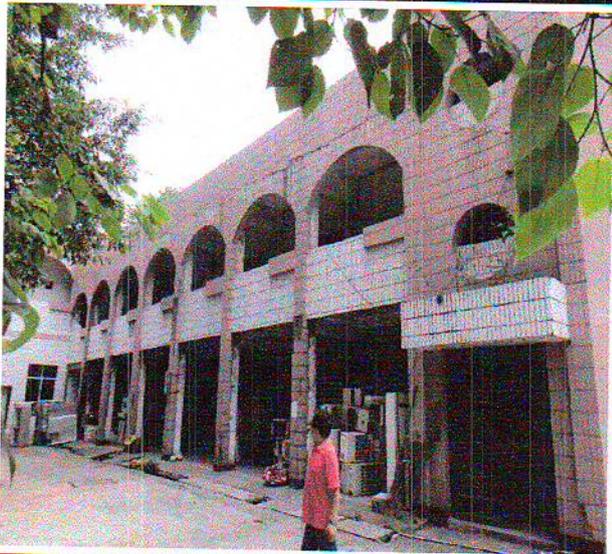
估价对象 12 内部



估价对象 13 外观



估价对象 13 内部



估价对象 14 外观



估价对象 14 内部

评估机构

重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司



估价对象 15 外观



估价对象 15 内部



估价对象 16 外观



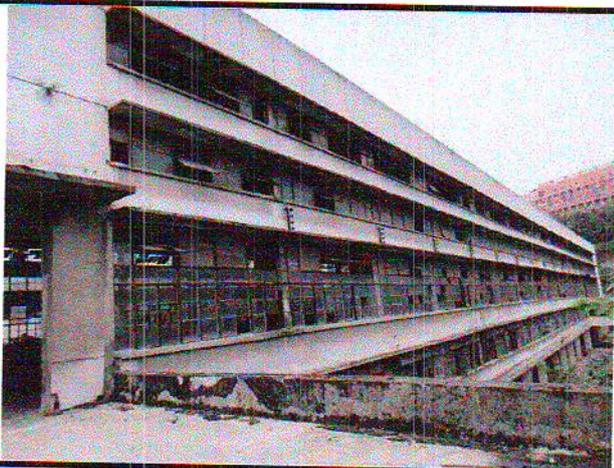
估价对象 16 内部



估价对象 17 外观



估价对象 17 内部



估价对象 18 外观

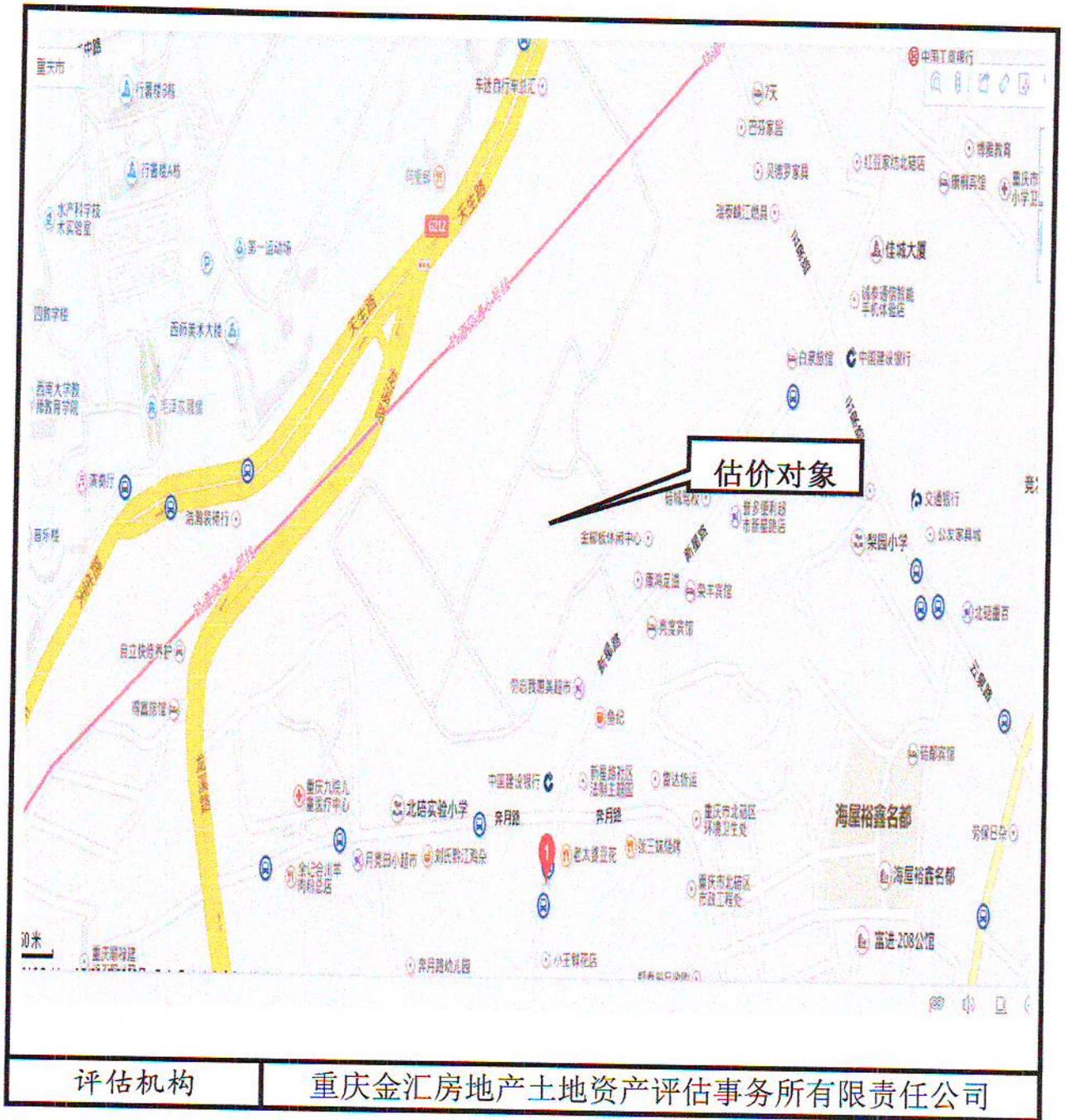


估价对象 18 内部

评估机构

重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司

估价对象位置图



重庆市北碚区人民政府文件

北碚府发〔2016〕85号

重庆市北碚区人民政府 关于北碚区梨园村72号片区棚改项目一期 国有土地上房屋征收决定

根据《中华人民共和国物权法》《国有土地上房屋征收与补偿条例》《重庆市国有土地上房屋征收与补偿办法（暂行）》的规定，北碚区梨园村72号片区棚改项目一期符合公共利益需要，符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划，需要对该项目国有土地上房屋实施征收。根据项目实际情况，现作出北碚区梨园村72号片区棚改项目一期国有土地上房屋征收决定如下。

一、征收范围：梨园村 72 号。

二、征收房屋面积：总建筑面积 72344.09 m²，其中非住宅 60444 m²、未登记建筑 11900.09 m²。

三、征收户数：共 18 户，全部为非住宅。

区房屋管理局按征收补偿安置方案作好以上房屋征收补偿工作。

房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

被征收人对本决定不服的，自本决定公告之日起六十日内可依法向重庆市人民政府申请行政复议，或在六个月内直接依法向人民法院提起行政诉讼，行政复议或行政诉讼期间，不停止征收的执行。



抄送：区委办公室，区人大常委会办公室，区政协办公室，区法院，
区检察院，区武装部。

重庆市北碚区人民政府办公室

2016年12月26日印发

重庆市北碚区人民政府文件

北碚府发〔2016〕86号

重庆市北碚区人民政府 关于北碚区梨园村 72 号片区棚改项目一期 国有土地上房屋征收公告

为了规范国有土地上房屋征收与补偿活动，维护公共利益，保障被征收房屋所有权人的合法权益。根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院 590 号令）、《重庆市国有土地上房屋征收与补偿办法（暂行）》（渝办发〔2011〕123 号），根据项目实际情况，北碚区人民政府于 2016 年 12 月 26 日作出北碚区梨园村 72 号片区棚改项目一期国有土地上房屋征收决定。现将房屋征收有关事项公告如下。

一、项目名称：北碚区梨园村72号片区棚改项目一期。

二、征收范围：梨园村72号。

三、征收部门：北碚区房屋管理局。

四、实施单位：北碚区国有土地上房屋征收与补偿安置中心。

五、签约期限：2017年1月9日起至2017年3月11日止，共计60天。

六、补偿安置方式：货币补偿方式或产权调换方式。

房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

被征收人对房屋征收决定不服的，自本公告之日起六十日内可依法向重庆市人民政府申请行政复议，或在六个月内直接依法向人民法院提起行政诉讼，行政复议或行政诉讼期间，不停止征收的执行。

特此公告

附件：北碚区梨园村72号片区棚改项目一期国有土地上房屋征收补偿安置方案



附件

北碚区梨园村 72 号片区棚改项目一期 国有土地上房屋征收补偿安置方案

为了规范国有土地上房屋征收与补偿活动，维护公共利益，保障被征收房屋所有权人的合法权益，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院 590 号令）、《重庆市国有土地上房屋征收与补偿办法（暂行）》等有关办法的通知（渝办发〔2011〕123 号）、《北碚区国有土地上房屋征收与补偿实施细则（暂行）》（北碚府发〔2011〕51 号）、《关于修改〈北碚区国有土地上房屋征收与补偿实施细则（暂行）〉部分内容的通知》（北碚府发〔2011〕106 号）等文件的规定，结合项目实际，特拟定本方案：

一、征收范围、面积和户数

（一）征收范围：梨园村 72 号。

（二）征收房屋总建筑面积 72344.09 m²，其中非住宅 60444 m²、未登记建筑 11900.09 m²。

（三）征收户数：共 18 户，全部为非住宅。

二、征收实施单位和评估机构

（一）房屋征收部门：重庆市北碚区房屋管理局。

（二）征收实施单位：北碚区国有土地上房屋征收补偿与安置中心。

(三) 评估机构：重庆金汇房地产土地资产评估事务有限责任公司。

三、房屋征收签约期限

以北碚区人民政府发布的北碚府发〔2016〕85号征收公告规定的签约期限为准，即：2017年1月9日至2017年3月11日，共计60天。

四、补偿安置方式

采取货币补偿和产权调换安置两种方式。

货币补偿：被征收房屋应安置建筑面积×被征收房屋评估单价+其它补助、奖励等费额。

产权调换安置：选择产权调换的被征收人，实行先签订协议先选择安置房的方式。按本方案第九条第四款规定计算产权调换价差，其它补助、奖励等费额另计。

五、被征收房屋预评估价格

重庆金汇房地产土地资产评估事务有限责任公司出具的分户评估结果为准。

六、房屋产权调换房源情况

本项目用于产权调换安置的西南雅筑、海宇幸福家园、天府丽正安置房预评估价格详见附件。

七、非住宅停产停业损失补偿

按《重庆市国有土地上房屋征收停产停业损失补偿办法（暂行）》执行。

(一) 被征收人选择货币补偿的，按房屋评估价值的 6% 一次性给予停产停业损失补偿费。

(二) 在房屋征收部门公布征收范围之前，使用被征收房屋从事生产制造的单位或个人，停产停业损失的补偿标准可以适当提高，提高额度原则不得超过前款规定补偿额的 50%。

停产停业损失的补偿对象应当符合以下条件：

(一) 具有土地房屋权属证明或经有关部门认定为合法建筑。

(二) 具有合法、有效的营业执照、税务登记证。

(三) 因征收房屋造成了停产停业损失。

八、相关补助和奖励标准

奖励补助

序号	费额名称		费 额 标 准	
1	搬 迁 费	住宅	1000 元/户·次	
		非住宅	商业、办公、业务用房 30 元/平方米·次， 生产用房 40 元/平方米·次。	
2	提前签约 奖励费		征收决定公告签约期限内签约，并按协议约定时间腾空交房的，按住宅每户 40 元/天，非住宅每平方米 20 元/天给予提前签约奖励费，按公告签约期限每日递减。超过协议约定时间腾空交房的，以实际腾空交房时间计算。超过征收公告规定的签约期签约或超过协议约定时间腾空交房，但实际腾空交房时间超过征收公告规定签约期的，不再计算奖励费。	
3	特别奖励		选择产权调换安置的被征收人，在征收公告规定的签约期内签约，并在协议约定时间内腾空交房的，除给予提前签约奖励费外，另给予特别奖励费。征收住宅房屋，在征收决定公告签约期限内，以前、中、后期每 20 日一个时间段，分别给予 6000 元/户、4000 元/户、2000 元/户特别奖励费。征收非住宅房屋，在征收决定公告签约期限内，分两个时段分别给予 100 元/m ² 、50 元/m ² ；同一产权内既有住宅又有非住宅的，按就高不就低的原则，给予一次特别奖励费。超过协议约定时间腾空交房的，以实际腾空交房时间计算，超过征收公告规定的签约期签约或超过协议约定时间腾空交房，但实际腾空交房时间超过征收公告规定签约期的，不再计算奖励费。	
4	货币补 偿补助 费	住宅	30000 元/户	选择货币补偿方式的，给予货币补偿补助费。 同一产权内既有住宅也有非住宅的，按就高不就低的原则，合并给予一次补助，不能分别补助两次。
		非住宅	按被征收房屋价值的 5% 计算，不足 20000 元的，按 20000 元给予。	

九、征收补偿安置原则

(一) 被征收人是指被征收房屋的所有权人，被征收房屋的征收补偿安置以房地产权证记载的性质、结构、用途、面积、公摊等为准。

(二) 征收补偿按照独立房地产权证予以认定，一个房地产权证为一个产权户，一个房地产权证有多个共有产权人的仍按一个产权户计算。本方案中的“户”所指均为“产权户”。

(三) 房屋征收部门与被征收人签订的征收补偿安置协议将在房屋征收范围内向被征收人公布。

(四) 被征收人选择产权调换房屋的建筑面积应与被征收房屋的应安置建筑面积相当。

被征收人选择非住宅房屋产权调换的，与被征收人计算、结清被征收房屋价值与用于非住宅产权调换房屋价值的差价。

(五) 用于产权调换安置的房屋在办理权属登记过程中所应缴纳的契税和规费，按相关规定承担。

(六) 经过合法登记的建筑，建筑容积率小于1的，其总用地面积大于总建筑面积的部分，由确定的征收项目评估机构按土地原用途评估确定补偿价值。建筑容积率高于1的，土地不单独另行补偿。

(七) 未登记建筑的补偿以评估机构出具的评估结果为准，作为补偿的依据。

(八) 房屋征收部门与被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议，由房屋征收部门报请北碚区人民政府依法作出补偿决定，并在房屋征收范围内公告。

(九) 被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由北碚区人民政府依法申请人民法院强制执行。

十、签订征收协议需提供的要件及办理程序

(一) 提供要件

1、房屋所有权人的身份证，结婚证，离婚证，财产分割书，验原件收复印件。

2、房屋所有权证、国有土地使用权证原件。

3、天然气使用证报停凭据。

4、闭路电视、数字电视报停凭据。

5、水、电表报停凭据。电话、宽带报停凭据。

6、被征收人不能到场办理手续的，可以委托他人办理。委托办理应提供经公证的委托书原件、房屋征收相关要件、房屋所有权人身份证复印件及委托代理人身份证原件和复印件 2 张。

7、有继承、赠与等情况的应自行办理公证。有抵押情况的应由被征收人先行办理解押手续，按产权登记规定承担相应的税费。

(二) 办理程序

1、货币补偿办理程序：收取证件—签订协议、签订按时交

房承诺书--领取房屋补偿费--腾空交房--领取房屋各项奖励费。

2、产权调换办理程序：收取证件--书面确认产权调换房屋--签订协议、签订按时交房承诺书--腾空交房--领取房屋各项奖励费。

十一、其他

本方案中未尽事项，按现行政策法规执行。

抄送：区委办公室，区人大常委会办公室，区政协办公室，区法院，
区检察院，区武装部。

重庆市北碚区人民政府办公室

2016年12月26日印发

北碚区梨园村 72 号片区棚改项目国有土地上房屋征收项目 预评估结果

渝金汇房征预评 (2015) 梨园村-01

重庆市北碚区房屋管理局:

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》、《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准 GB/T50291-1999)、《国有土地上房屋征收与补偿条例》(中华人民共和国国务院令第 590 号)、《国有土地上房屋征收评估办法》(建房[2011]77 号)、《重庆市国有土地上房屋征收与补偿办法(暂行)》(渝办发[2011]123 号)、《重庆市房屋征收评估技术规范(试行)》(渝国土房管发[2011]172 号)的规定,我对“北碚区梨园村 72 号片区棚改项目”国有土地上房屋征收项目征收范围内涉及的拟征收房屋类似房地产进行了预评估。

预评估范围:重庆力帆汽车有限公司位于北碚区梨园村 72 号片区棚改项目征收范围内的拟征收房屋类似房地产。

预评估目的:为房屋征收部门制定房屋征收补偿方案提供参考依据,评估拟征收房屋类似房地产的预评估单价。

预评估时点:2015 年 10 月 12 日(现场查勘日)

预评估结果:我公司估价人员通过现场查勘,对拟征收范围内房屋现状所涉及的相关资料进行了综合的分析。依据国家相关法规和政策,遵循估价原则,按照估价程序,选择科学的估价方法,经测算综合确定了拟征收房屋类似房地产在预评估时点的预评估单价。

预评估结果详见《北碚区梨园村 72 号片区棚改项目国有土地上房屋征收项目资产评估明细表》(附表一)。

此致!

重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司

二〇一五年十月二十一日

附表一：北碚区梨园村72号片区棚改项目国有土地上房屋征收项目评估明细表（房地产）

序号	房权证号	位置	房屋基本情况							土地基本情况			预评估结果(元/平方米)
			面积(平方米)	证载用途	实际用途	结构	建成年代	层高	楼层(层)	用途	类型	土地级别	
1	房权证107字第038706号； 渝国用(2004)第184号	北碚区梨园村72号内	55	非住宅， 记事栏为 门卫	门卫室	混合	1991年	3米	1	工业用地	出让	工业4级	3700
2	房权证107字第038707号； 渝国用(2004)第184号	北碚区梨园村72号内	1234	非住宅， 记事栏为 厂房	检测站	钢混	1991年	第1层为7.2米，第2、3层为3米	1-3	工业用地	出让	工业4级	3820
3	房权证107字第038708号； 渝国用(2004)第184号	北碚区梨园村72号内	2186	非住宅， 记事栏为 焊装车间	老焊装房	砖柱砖墙	1969年	6米	1	工业用地	出让	工业4级	3580
4	房权证107字第038709号； 渝国用(2004)第184号	北碚区梨园村72号内	3412	非住宅， 记事栏为 宾馆	北泉宾馆	混合	1993年	3米	1-6	工业用地	出让	工业4级	3890
5	房权证107字第038710号； 渝国用(2004)第184号	北碚区梨园村72号内	1017	非住宅， 记事栏为 金焊工段	金焊工段	钢混	1996年	3米	1-2	工业用地	出让	工业4级	3700
6	房权证107字第038711号； 渝国用(2004)第184号	北碚区梨园村72号内	3234	非住宅， 记事栏为 油漆车间	油漆车间	钢混	1988年	第1层为11米，第二层和第三层均为3米	1-3	工业用地	出让	工业4级	3800

序号	房权证号	位置	房屋基本情况							土地基本情况			预评估结果(元/平方米)
			面积(平方米)	记载用途	实际用途	结构	建成年代	层高	楼层(层)	用途	类型	土地级别	
7	房权证107字第038712号; 渝国用(2004)第184号	北碚区梨园村72号内	4704	非住宅, 记事栏为新焊装车间	新焊装车间	钢混	1999年	8米	1	工业用地	出让	工业4级	3910
8	房权证107字第038713号; 渝国用(2004)第184号	北碚区梨园村72号内	2304	非住宅, 记事栏为车库	停车库	钢混	1996年	3米	1-2	工业用地	出让	工业4级	3700
9	房权证107字第038714号; 渝国用(2004)第184号	北碚区梨园村72号内	9312	非住宅, 记事栏为厢式车间	厢式车间	钢混	1996年	第1层8米, 第二层3米	1-2	工业用地	出让	工业4级	3910
10	房权证107字第038715号; 渝国用(2004)第184号	北碚区梨园村72号内	299	非住宅, 记事栏为原大集体厂房	原大集体厂房	砖柱砖墙	1985年	6米	1	工业用地	出让	工业4级	3640
11	房权证107字第038716号; 渝国用(2004)第184号	北碚区梨园村72号内	9312	非住宅, 记事栏为小冲压车间	小冲压车间	钢混	1996年	第1层12米, 第2层3米	1-2	工业用地	出让	工业4级	3890
12	房权证107字第038717号; 渝国用(2004)第184号	北碚区梨园村72号内	3456	非住宅, 记事栏为大冲压车间	大冲压车间	钢混	1996年	第一层8米, 第二层3米	1-2	工业用地	出让	工业4级	3910

序号	房权证号	位置	房屋基本情况							土地基本情况			预评估结果(元/平方米)
			面积(平方米)	记载用途	实际用途	结构	建成年代	层高	楼层(层)	用途	类型	土地级别	
13	房权证107字第038718号;渝国用(2004)第184号	北碚区梨园村72号内	59	非住宅,记事栏为门卫室	门卫室	钢混	1995年	3米	1	工业用地	出让	工业4级	3700
14	房权证107字第038719号;渝国用(2004)第184号	北碚区梨园村72号内	788	非住宅,记事栏为小车库	小车库	混合	1994年	3米	2	工业用地	出让	工业4级	3700
15	房权证107字第038720号;渝国用(2004)第184号	北碚区梨园村72号内	5245	非住宅,记事栏为办公楼	办公楼	混合	1993年	第1层3.6米,其余楼层为3米	1-8	工业用地	出让	工业4级	3890
16	房权证107字第038721号;渝国用(2004)第184号	北碚区梨园村72号内	987	非住宅,记事栏为检测线车间	热处理车间	钢混	1978年	第1层为6米,第2层3米	1-2	工业用地	出让	工业4级	3660
17	房权证107字第038722号;渝国用(2004)第184号	北碚区梨园村72号内	5708	非住宅,记事栏为金工车间	金工车间	钢混	1996年	3米	1-3	工业用地	出让	工业4级	3700
18	房权证107字第038723号;渝国用(2004)第184号	北碚区梨园村72号内	7132	非住宅,记事栏为总装车间	总装车间	钢混	1990年	第1层6米,第2层为11米	1-2	工业用地	出让	工业4级	3870

说明:

- 1、类似房地产预评估价格均以建筑面积计价;
- 2、有证房屋的预评估结果是以估价对象合法权属为依据进行的测算。

梨园村 72 号片区棚改项目 (1) 房屋征收项目

产权调换房评估结果咨询意见

重庆市北碚区房屋管理局:

承蒙委托, 我对贵单位咨询市场价值涉及的梨园村 72 号片区棚改项目 (1) 房屋征收项目涉及的位于西南雅筑 (现房)、幸福家园 (现房)、天府丽正 D 组团 (现房) 的产权调换房进行了评估, 咨询结果如下:

咨询目的: 为委托方了解咨询对象市场价值提供参考。

咨询基准日: 二〇一五年九月二十八日

咨询单价:

西南雅筑 (现房): 5910 元/平方米;

幸福家园 (现房): 4920 元/平方米;

天府丽正 D 组团 (现房): 4320 元/平方米;

咨询的假设和限制条件

1. 本意见书所列分析意见、结果仅针对咨询时点和该地块特定咨询目的等限制条件下得出, 任何时间和该地块周边市场变化均可能引起咨询结果的变化。

2. 在咨询基准日的土地市场为公开、平等、自愿的交易市场。

3. 根据咨询人员现场勘察及委托方提供的资料, 本次咨询对象位于西南雅筑 (现房)、幸福家园 (现房)、天府丽正 D 组团 (现房)。无他项限制条件下的公开市场价值, 未考虑其他不可预见性的因素对咨询对象的影响, 特此说明。

4. 本次咨询结果系指咨询对象位于西南雅筑 (现房)、幸福家园 (现房)、天府丽正 D 组团 (现房) 的平均价格, 未考虑楼层、户型等个别因素的影响, 计价单位为建筑面积, 特此说明。

重庆汇通房地产土地估价与资产评估有限公司

二〇一五年十月十五号

统一社会信用代码证书

统一社会信用代码 11500109009298288D

机构名称 重庆市北碚区房屋管理局

机构性质 机关

机构地址 重庆市北碚区双元大道196号

负责人 周中平

赋码机关



颁发日期 2016年12月02日



注：以上信息如发生变化，应到赋码机关更新信息，换领新证。因不及时更新造成二维码失效等信息错误，责任自负。

中央机构编制委员会办公室监制



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91500103750053160P

名称 重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司
 类型 有限责任公司
 住所 重庆市渝中区人民路231号

法定代表人 韩杰

注册资本 壹佰万元整

成立日期 2003年04月23日

营业期限 2003年04月23日至永久

经营范围 全国范围内从事土地评估业务（以上按许可证核定期限从事经营）；可从事除公司上市、企业清算以外的房地产估价业务（按重庆市房地产价格评估机构资格证书核定期限从事经营）；可从事除证券评估业务以外的各类资产评估业务及资产评估咨询业务（按评估机构执业资格证书核定登记事项从事经营）
 【以上范围法律、法规禁止经营的不得经营；法律、法规规定应经审批而未获审批前不得经营】。★★



登记机关

提示：每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示，不另行通知

副本号：1-1

2016 年 02 月 24 日



中华人民共和国
房地产估价机构资质证书

QUALIFICATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：重庆金汇房地产土地资产评估事务有限责任公司

法定代表人：韩杰
(执行合伙人)

住所：渝中区人民路231号

营业执照注册号：渝中500103000030250

资质等级：二级

行政许可决定书号：

证书编号：渝房评准字(2014)第2-002号

有效期限：2014年01月22日至 2017年01月21日

行政许可机关(公章)

二〇一四年一月二十二日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00035533

姓名 / Full name

易成南

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

362201198410193835

注册号 / Registration No.

4420110204

执业机构 / Employer

重庆金汇房地产土地资产评估事务
所有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2017-9-21

持证人签名 / Bearer's signature

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00098148

姓名 / Full name

伍志兰

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

500221198409281723

注册号 / Registration No.

5020120034

执业机构 / Employer

重庆金汇房地产土地资产评估事务
所有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2018-5-5

持证人签名 / Bearer's signature

JinHuiPingGu
JinHuiPingGuChong
JinHuiPingGuChongQing

重庆金汇房地产土地资产评估事务所

CHONGQING JINHUI REAL ESTATE AND LAND ASSETS APPRAISAL CO.,LTD.

地址: 重庆市北部新区黄山大道中段3号水星A2区7楼

邮编: 401121

电话: 023-63876333 63066917

传真: 023-63066900